

Harry Völkel
Immobilienwirt (Dipl. DIA)
Staatl. gepr. Betriebswirt
Unterer Markt 12
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219
Telefax: 09187/904212
E-Mail: mail@voelkel.net
Internet: www.voelkel.net

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über Grundstücke in 90449 Nürnberg

Objekt I Gebersdorfer Straße 246, Wohngrundstück, Größe 270 m²
Bebauung Einfamilienhaus (Reiheneckhaus), Wohnfläche ca. 101 m²
Verkehrswert 320.000 €

Objekt II An der Gebersdorfer Straße, Fußweg, Größe 42 m²
Anteil am Grundstück 1/4 Miteigentumsanteil
Verkehrswert 5.0000 €

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag 23.10.2023

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

Grundstücke

Makrolage

Die Stadt Nürnberg besteht aus einer Vielzahl von Ortsteilen in und um den Stadtkern und hat derzeit mit Eingemeindungen ca. 530.000 Einwohner. Nürnberg, als wirtschaftliches Zentrum Mittelfrankens, ist die zweitgrößte Stadt in Bayern. Im Vergleich deutscher Großstädte belegt sie, gemessen an der Einwohnerzahl, den 14., gemessen an ihrer Fläche den 27. Rang. Zusammen mit ihren Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach sowie den unmittelbar angrenzenden Landkreisen bildet die Stadt die Industrieregion Mittelfranken mit ca. 1,3 Mio. Einwohnern.

Nürnberg ist über einen Verkehrsflughafen, die Bahn, Autobahnen und den Hafen Nürnberg des Main-Donau-Kanals an alle Verkehrssysteme angeschlossen und verfügt als Oberzentrum über alle relevanten Versorgungseinrichtungen, Schulen und Hochschulen sowie über ein modernes Messezentrum.

Nürnberg verfügt über vielfältige kommunale und private Freizeitangebote, z. B. Städtische Bühnen mit Oper, Tiergarten, Frei- und Hallenbäder, Sportstadien, Feste, Veranstaltungen und Sondermärkte (Christkindlesmarkt) sowie über leicht erreichbare Naherholungsgebiete wie den „Reichswald“, die „Fränkische Schweiz“ oder das „Neue Fränkische Seenland“.



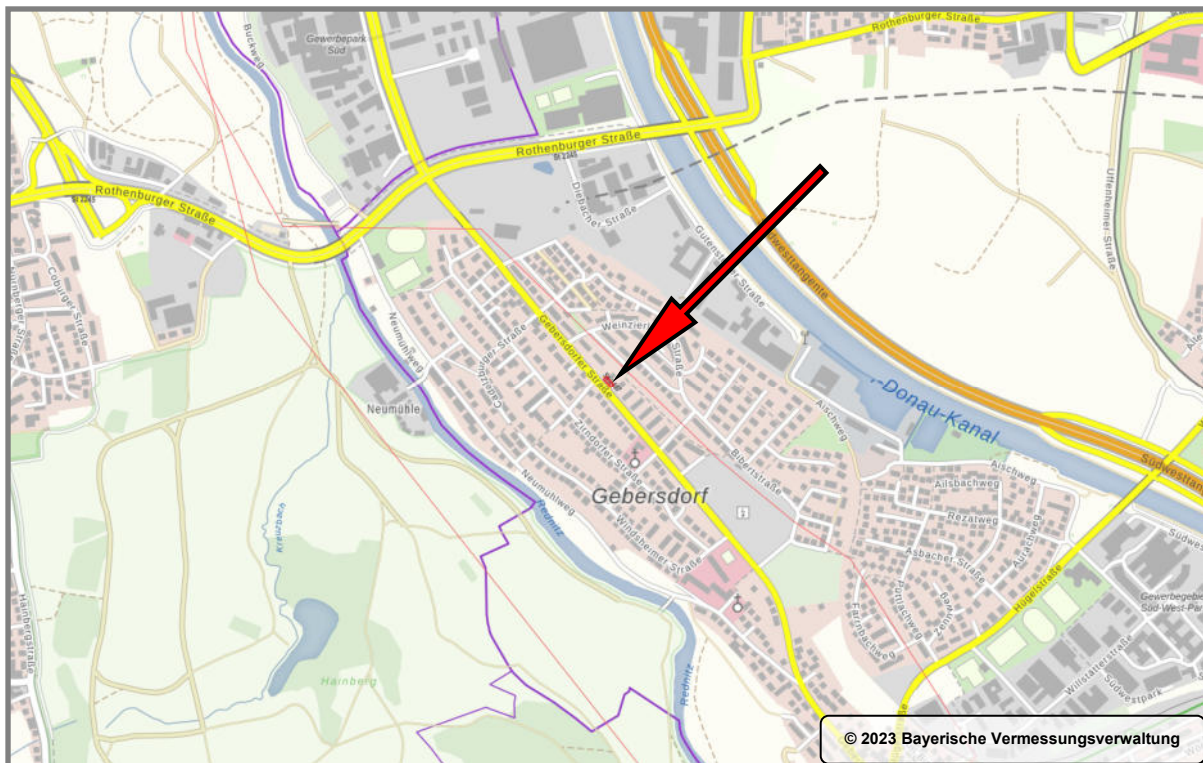
Mikrolage

Die Grundstücke liegen in der westlichen Außenstadt, im Stadtteil Gebersdorf (statistischer Stadtteil 6, statistischer Bezirk 61), ca. 7 km südöstlich der Nürnberger Innenstadt (Hauptmarkt).

Die Grundstücke liegen an der Gebersdorfer Straße (Staatsstraße Nr. 2407), einer zweispurigen Hauptstraße, welche asphaltiert und mit jeweils beidseitigen Bürgersteigen, Radwegen und Längsparkstreifen sowie Straßenbeleuchtung ausgebaut ist.

Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld stellt sich als Wohnbebauung, überwiegend mit Reihen- und Doppelhäusern, teilweise mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern ausgeführt, dar.

Das Quartier ist verkehrstechnisch durch die Südwesttangente, Anschlussstelle Nürnberg-Kleinreuth in ca. 1,7 km, und den äußeren Stadtring gut angebunden. Die S-Bahn-Haltestelle Nürnberg-Stein ist ca. 1,9 km entfernt. Alle wesentlichen Nahversorger sowie Schulen und Kindergärten sind fußläufig zu erreichen.



Beschreibung

Flurstück Nr. 593/9, Wohngrundstück

Das Grundstück konnte nur stark eingeschränkt von außen besichtigt werden!

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **270 m²**.

Es hat die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Tiefe an der Straßenfront, Nordwest-/Südostrichtung, beträgt ca. 27 m, die mittlere Breite in Nordost-/Südwestrichtung ca. 10 m.

Das Grundstück grenzt mit seiner Südwestseite an den Bürgersteig der Gebersdorfer Straße und mit seiner Nordwestseite an einen privaten Fußweg, über welchen es auch erschlossen wird. Mit seiner Südostseite grenzt es an einen Fußweg und mit seiner Nordostseite an ein bebautes Nachbargrundstück.

Auf dem Grundstück ist ein Einfamilienhaus (Reiheneckhaus), angebaut an das Gebäude auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück, errichtet.

Die Freiflächen stellen sich mit Büschen, Sträuchern und Hecken bewachsen, in einem umfänglich stark verwilderten Zustand dar. An der Nordwestecke ist ein mächtiger Laubbaum vorhanden, weitere große Bäume befinden sich an der Südwest- und der Südostgrenze. Im Vorgarten stehen offen die Mülltonnen, in verstreuten Umzugskartons und Abfall-/Plastiktüten sind diverse Gegenstände gelagert.

Die Einfriedung erfolgt über einen Maschendrahtzaun älteren Datums, verrostet und umfänglich schadhaft. Der Zugang erfolgt an der Nordwestgrenze über eine Gartentür in Metall, der nachfolgende Weg zum Hauseingang an der Nordwestseite des Wohnhauses ist mit Waschbetonplatten, älteren Datums, belegt.

Flurstück Nr. 593/5, Fußweg

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **42 m²** und stellt sich als ein mit Zementplatten älteren Datums gepflasterter Fußweg zu vier angrenzenden Wohngrundstücken dar.

Beurteilung:

Die Grundstücke liegen im Stadtteil Gebersdorf, in überwiegend mittlerer Wohnlage.

Das Wohngrundstück grenzt an die stark befahrene Gebersdorfer Straße (Staatsstraße 2407), so dass Immissionseinwirkungen gegeben sind.

Das Wohngrundstück stellt sich in einem umfänglich verwilderten Gesamtzustand dar, zudem sind mehrere mächtige Laubbäume vorhanden, welche entsprechend gekürzt, ausgelichtet und ggf. entfernt werden müssen. Ein erheblicher Instandhaltungsrückstau ist gegeben.



Gebäude

Das Gebäude konnte nur stark eingeschränkt von außen besichtigt werden!

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1960 von der Südaufbau GmbH errichtet und stellt sich mit Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird an seiner nordwestlichen Traufseite über eine Haustür, Kunststoff mit Isolierverglasung, begangen. Der Hauseingang ist mittels einer verglasten Metallkonstruktion überdacht und mit einem Seitenteil ausgeführt. Haustür und Überdachung sind geschätzt rd. 20 bis 30 Jahre alt.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus.

Nach den vorliegenden Planunterlagen stellt sich das Gebäude wie folgt dar:

- KG Flur, Waschküche und großer Kellerraum mit Außentreppe im Südosten,
- EG Windfang, Wohn-diele (Essplatz), Küche, Wohnzimmer,
- OG Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, WC und Balkon,
- DG Flur, Schlafrum und Bodenraum.

Konstruktiver Aufbau

- Bauweise:** Massivbauweise
- Fassade:** Verputzt und gestrichen, ohne äußere Wärmedämmung. Die Außenfensterbänke sind in beschichtetem Leichtmetall ausgeführt.
- Dach:** Satteldach, Eindeckung in Betondachsteinen. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt.
- Geschossdecken:** Massiv, laut Plan Zechdecke.
- Sonstiges:** Die Fenster sind – soweit erkennbar – als Kunststoff-isolierglasfenster ausgeführt, älteren Datums, und mit Holzaußenrollos, aus der Gestehungszeit des Gebäudes, versehen.
Die Außenfensterbänke sind in Leichtmetall ausgeführt.

Beurteilung:

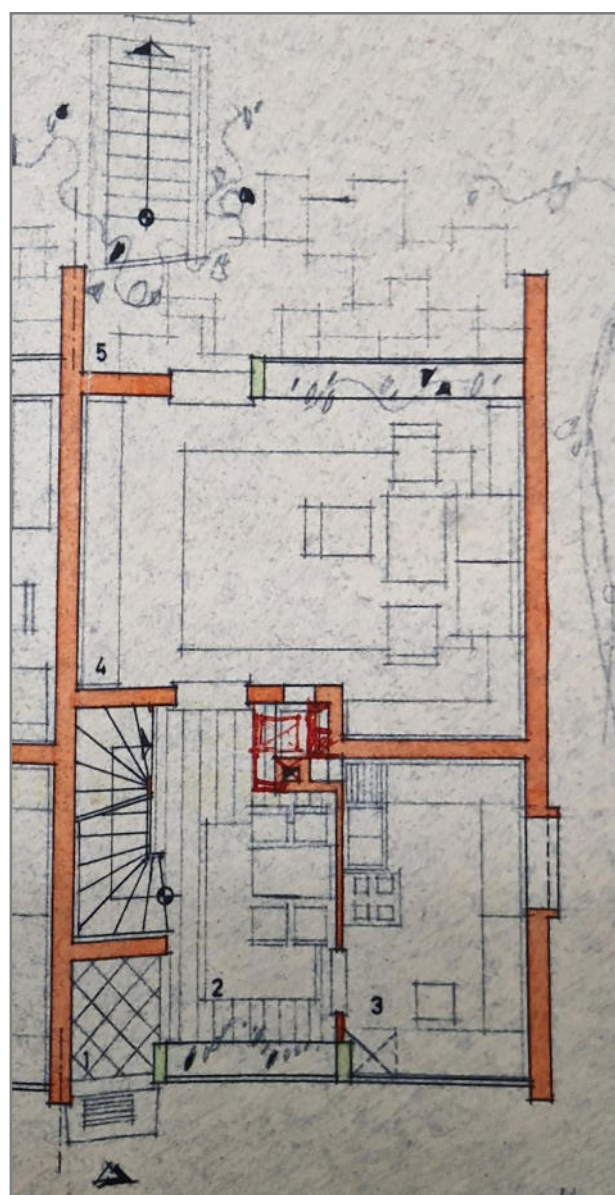
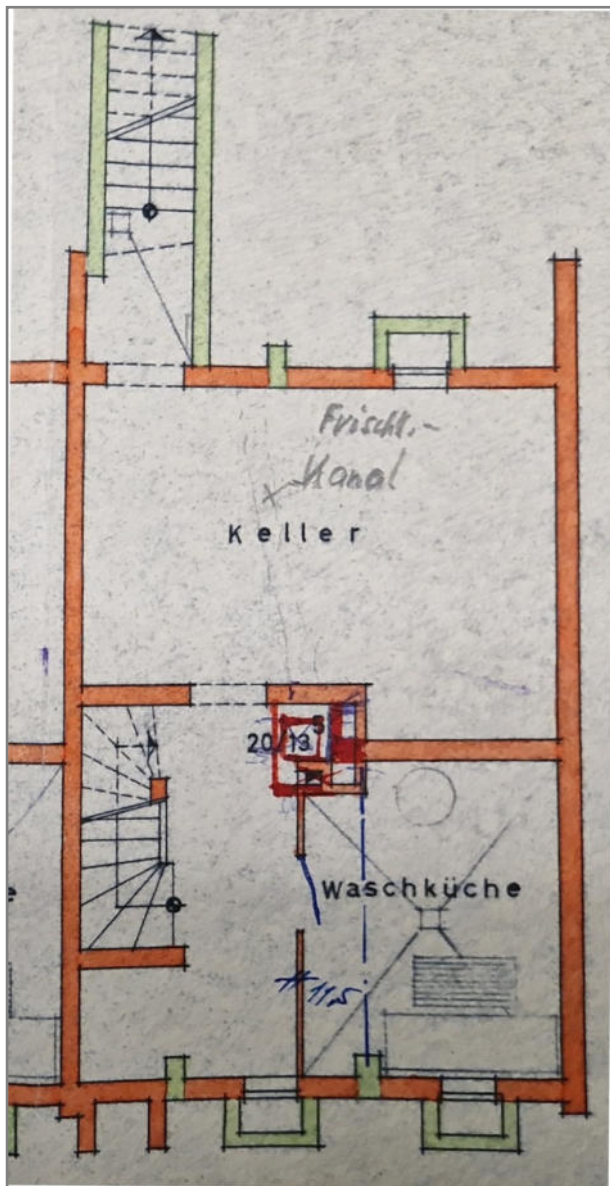
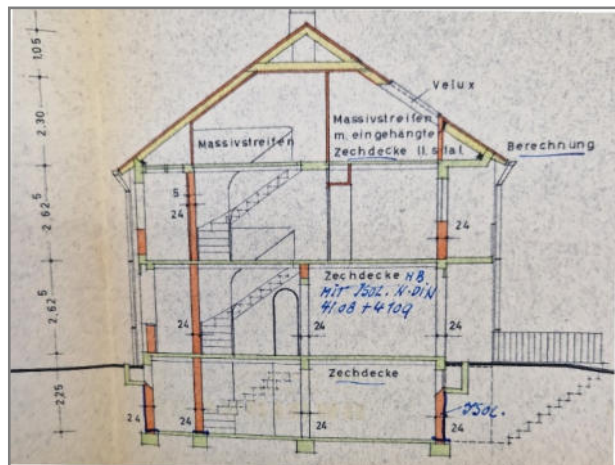
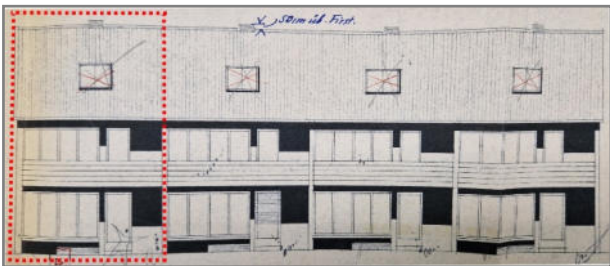
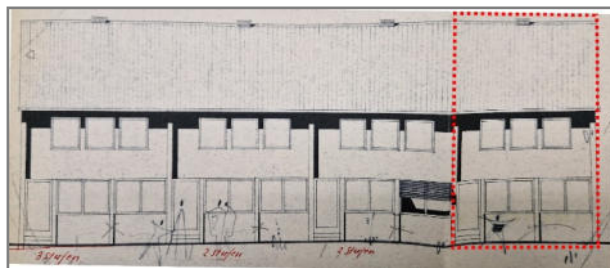
Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1960 als Reiheneckhaus errichtet.

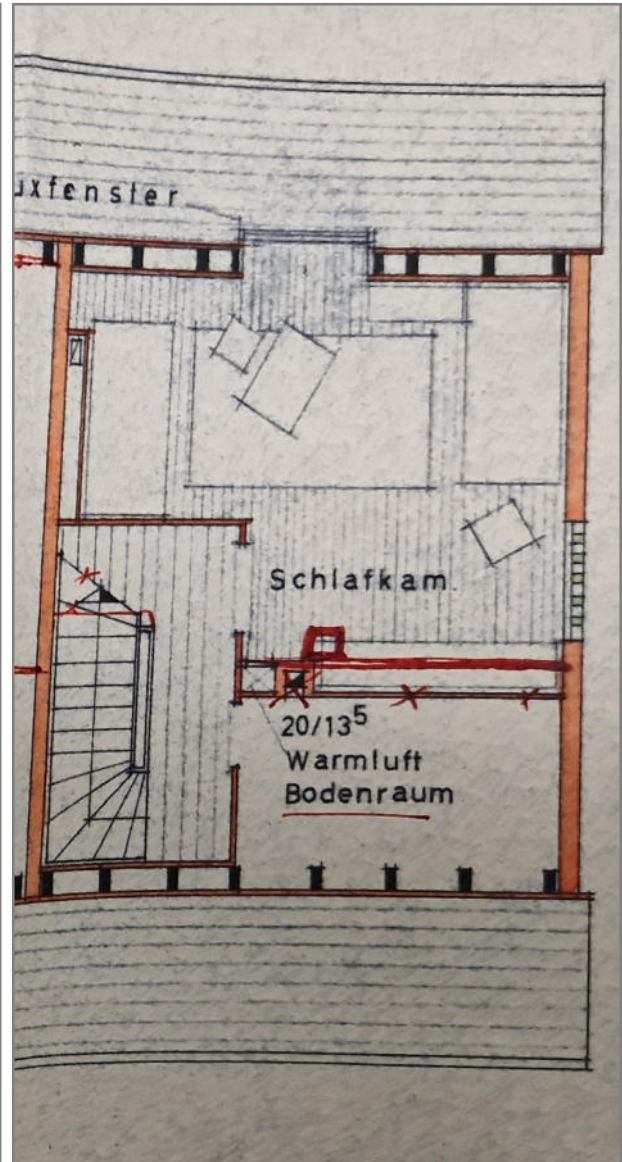
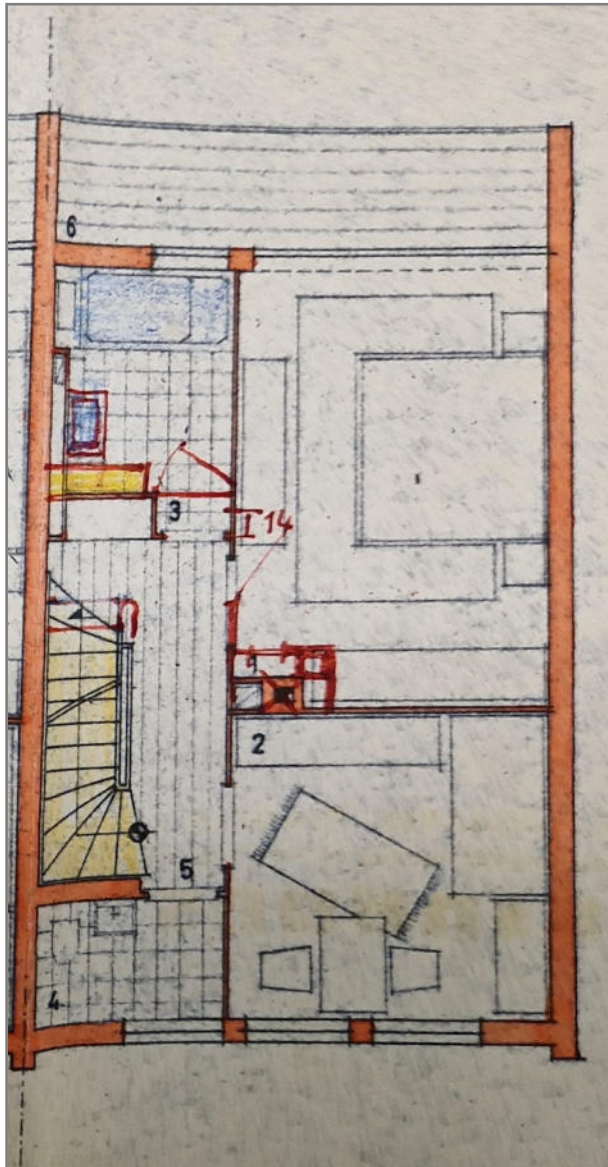
Wie bereits erläutert, konnte das Gebäude nicht begangen werden, so dass weder die genaue Raumaufteilung, der Ausbaustatus des Dachgeschosses, die Ausstattung noch die Beschaffenheit bekannt sind.

Von außen betrachtet, stellt sich das Gebäude – bis auf die Fenster und die Haustür, welche jedoch ebenfalls älteren Datums sind – im Status seiner Gestehungszeit dar.

Aufgrund des äußeren Eindrucks, wird für die Bewertung eine einfache Ausstattung und ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau unterstellt.

Wohnflächenberechnung	
Wohnfläche Erdgeschoss	41,23 m²
Wohnfläche Obergeschoss	41,61 m²
Wohnfläche Dachgeschoss	18,43 m²
Wohnfläche gesamt	101,27 m²
Wohnfläche gesamt, gerundet	<u>101,00 m²</u>







**Blick von der Gebersdorfer Straße aus nach
Nordwesten auf das Bewertungsgrundstück**



**Blick über den Radweg und den Bürgersteig der Gebersdorfer
Straße auf die Südwestgrenze des Bewertungsgrundstücks**



**Blick über den Fußweg auf die
Häuserzeile Gebersdorfer Straße 246 bis 252**



**Blick vom Bürgersteig der Gebersdorfer Straße aus
Westen auf den Fußweg und das Wohngrundstück**



Gebersdorfer Straße 246, Blick nach Nordosten in den Vorgarten



**Gebersdorfer Straße 246, Blick von der Gartentür aus
nach Süden über den Vorgarten auf den Hauseingangsbereich**